



§ 316

Lauttasaaren tontin 31011/1 asemakaavan muuttaminen (nro 12114)

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 27.3.2012 päivätyn ja 31.8.2012 muutetun piirustuksen nro 12114 mukaisena.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 kartta, päivätty 27.3.2012, muutettu 31.8.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 selostus, päivätty 27.3.2012, muutettu 31.8.2012
- 3 Havainnekuva 1
- 4 Havainnekuva 2
- 5 Havainnekuva 3
- 6 Vuorovaikutusraportti 27.3.2012, täydennetty 31.8.2012
- 7 Osa päätöshistoriaa
- 8 Luettelo oheismateriaalista

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 6
Liite 7

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 27.3.2012 päivätyn ja 31.8.2012 muutetun piirustuksen nro 12114 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Lauttasaarentie 1.

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen liikerakennusten tontin muuttamisen asuinkäyttöön ja uuden kaupunkirakennetta täydentävän asuinkerrostalon rakentamisen. Kuusikerroksinen asuinkerrostalolamelli sijoittuu pääosin Lauttasaarentien puoleiselle tontin osalle olemassa olevan rakennuksen tilalle ja oleskelupiha nykyisen pysäköintihallin kohdalle. Suunnitelmissa on lisäksi rakentaa tontin kaakkoisosaan pieni erillinen saunarakennus asukkaiden käyttöön. Tontin rakennusoikeus on 5 070 k-m², joka on nykyiseen nähden 1 747 k-m² enemmän. Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m² liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa. Autopaikat on sijoitettu tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jonka sisäänajoaukko on suunniteltu sijoitettavaksi Pohjoiskaaren puoleiselle sivulle. Alkuperäistä kalliomaastoa sekä puustoa ja kasvillisuutta pyritään säilyttämään ja hoitamaan siten, että alueen ominaisluonne ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyvät.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, jonne sijoitetaan asumista ja toimitilaa. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (tullut asemakaava-alueen osalta voimaan 10.6.2011) on raideliikennetunnelin (Länsimetron) merkintä asemakaava-alueen poikki.

Alueella on voimassa asemakaava nro 6667 (vahvistettu 31.12.1971). Kaavan mukaan tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin rakentamisen tehokkuusluvaksi (e) on merkitty 1.0. Tontin rakennusoikeus on 3 323 k-m², jonka lisäksi ullakolle saa sisustaa enintään 160 m² talon saunatiloiksi. Lauttasaarentien ja rannan puolelle on merkitty kaistaleet istutettaviksi tai luonnonvaraisena säilytettäväksi tontin osiksi. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudeksi päärakennukselle on merkitty +18.5 ja autohallille +7.0 merenpinnasta.



Alueella on voimassa Länsimetron maanalainen asemakaava nro 11800, jossa on esitetty metrotunneli suojavyöhykkeineen.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Lauttasaaren itäosassa (Lauttasaarentie 1). Tontti rajautuu rantaa kiertävään puistoalueeseen, Lauttasaarentiehen, Pohjoiskaareen ja pohjoisosan olemassa olevaan asuinalueeseen. Lauttasaarentien eteläpuolella sijaitsee palvelukeskus.

Tontilla sijaitsee vuonna 1973 valmistunut liike- ja toimistorakennus. Rakennuksessa on neljä varsinaista kerrosta, joiden yläpuolella on julkisivusta sisäänvedetty kokoushuoneisto terasseineen. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat ravintola ja toimistotilat. Tontinomistajan mukaan toimistotilan tarve on vähentymässä ja rakennuksen kunto sekä tekniikka ovat vanhentuneet. Rakennukseen ei liity suojeluarvoja.

Vastapäätä (Lauttasaarentie 2) on Asunto Oy Helsingin Pohjoiskaari 9 b 5-kerroksinen asuin- ja palvelurakennus. Lauttasaarentietä länteen sijaitsee 3–5-kerroksisia asuinrakennuksia ja tontin pohjoispuolella 4–5-kerroksisia asuinrakennuksia.

Palvelut

Alueella on hyvät liikenneyhteydet. Lauttasaarentien linja-autoliikenne palvelee alueen asukkaita. Alueen lähiympäristössä on hyvät kaupalliset palvelut ja Lauttasaaren ostoskeskus sijaitsee kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen maasto on osittain puustoista kalliota ja avokalliota. Tontin korkeustaso on +1,0—+6,6 metriä merenpinnasta. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee meren rantaa kiertävä puisto ja länsipuolella pieni puistikko.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Kallioperä on monin paikoin pinnassa tai lähellä maan pintaa.

Ympäristöhäiriöt

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Länsiväylän, Lauttasaaren sillan, Lauttasaarentie ja Pohjoiskaaren liikenne aiheuttavat alueelle melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä asuntorakentamismahdollisuuksia ja täydentää kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa tarvittavat lähipalvelut ja hyvät liikenneyhteydet sekä virkistysmahdollisuudet.

Asuinkerrostalojen korttelialueeksi muutettava liikerakennusten korttelialue sijaitsee Lauttasaaren sillan kupeessa Lauttasaarentien varrella. Osa asumiseen muutetusta rakennusalueesta on luonnonvaraista puustoista kalliota. Suunnitelmien mukaan olemassa oleva rakennus puretaan ja tontille rakennetaan asuinkerrostalo. Rakentaminen sijoittuu pääosin Lauttasaarentien puoleiselle tontin osalle olemassa olevan rakennuksen tilalle ja oleskelupiha nykyisen pysäköintihallin kohdalle. Suunnitelmissa on lisäksi rakentaa tontin kaakkoisosaan pieni erillinen saunarakennus asukkaiden käyttöön. Suurin osa kallioalueesta pyritään säilyttämään.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kuusikerroksinen asuinkerrostalolamelli sijoittuu pääosin Lauttasaarentien puoleiselle tontin osalle olemassa olevan rakennuksen tilalle ja oleskelupiha nykyisen pysäköintihallin kohdalle. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudeksi on määrätty +23,35.

Tontin rakennusoikeus on 5 070 k-m², joka on nykyiseen nähden 1 747 k-m² enemmän. Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m² liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa. Liike-, toimisto- ja julkinen palvelutila tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Määräys on keskipinta-alatyöryhmän esityksen mukainen.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla vaaleansävyistä pääasiallisesti savitiiltä rapattuna. Lämpörappausta ei sallita. Lauttasaarentien puolelle tulee rakentaa sisäänvedetyt parvekkeet. Ensimmäisessä kerroksessa kadunpuoleinen julkisivu tulee käsitellä muun julkisivun tapaan. Asumista palveleviin aputiloihin tulee avata ikkunoita. Rakennuksen kattomuotona tulee olla tasakatto, eikä teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita saa rakentaa vesikaton yläpuolelle. Porrashuoneisiin tulee olla esteetön pääsy sekä kadun että pihan puolelta.



Maanpintojen korkeuserot kadun ja pihan välillä ovat puolen kerroksen verran. Rakennettavan pysäköintitilan yläpuolinen pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa suojaiseksi leikki- ja oleskelutilaksi ja järjestettävä viihtyisäksi istutuksin. Alkuperäinen kalliomaasto, puusto ja kasvillisuus on säilytettävä ja niitä on hoidettava siten, että alueen vehreä ominaisluonne ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyvät (kaavamerkintä s). Tonttia ei saa aidata.

Liikenne

Pysäköinti sijoittuu tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen, jonka sisäänajoaukko kuten tontille ajo on suunniteltu sijoitettavaksi Pohjoiskaaren puoleiselle sivulle.

Autopaikkoja tulee rakentaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän laskentaohjeen mukaisesti asuntoja varten vähintään 1 autopaikka/100 k-m², toimistoja varten vähintään 1 autopaikka/75 k-m² ja myymälöitä varten vähintään 1 autopaikka/60 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa maan alle rakennettaviin pysäköintitiloihin. Pysäköintipaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle. Pysäköintitiloihin johtavat ajoluiskat on sijoitettava rakennukseen. Pysäköintitilat, teknisiä tiloja ja väestönsuojan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Maanalaisen pysäköintitilan poistoilmahormi on sijoitettava rakennuksen yhteyteen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 polkupyöräpaikka/30 m² asuntokerrosalaa ja 1 polkupyöräpaikka/90 m² toimistokerrosalaa.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Tällä hetkellä linja-autoliikenne ja tulevaisuudessa rakennettava Länsimetro palvelevat alueen asukkaiden liikkumista sekä itään että länteen. Metrotunneli sijaitsee tontin keskikohdalla maan alla korkeustasojen -42,00 ja -47,00 metriä välillä meren pinnasta. Koska ratarakenne toteutetaan vaimennettuna, runkoäänien suositusarvot eivät ylitä asuinkerrostalon alimmassakaan asuinkerroksessa.

Palvelut

Asemakaavassa on määrätty sijoitettavaksi asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen vähintään 70 k-m² liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee alueen alkuperäisiä luonnonmukaisia avokallioita, jotka on erikseen merkitty säilytettäväksi ja hoidettavaksi



siten, että alueen ominaisluonne ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyvät.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue liitetään olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Uudisrakennus voidaan perustaa kallioisella alueella suoraan kallion varaan. Muilla osin rakennus voidaan perustaa anturoiden tai paalujen välityksellä kallion tai kantavan pohjakerroksen varaan.

Alueelta ei ole tiedossa maaperää pilannutta toimintaa.

Ympäristöhäiriöt

Liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä on arvioitu mitoittavan liikennetilanteen mukaan. Kohteesta on laadittu melu- ja ilmanlaatuselvitys, jossa katuliikenteen vaikutus on mallinnettu SoundPlan -melulaskentaohjelmalla. Nykyinen arkivuorokauden keskimääräinen liikennemäärä (KAVL) Länsiväylällä on 57 700, Lauttasaaren sillalla 18 000, Lauttasaarentiellä 16 800 ja Pohjoiskaarella 1 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennustettu arkivuorokauden liikennemäärä (2030) Länsiväylällä on noin 64 000, Lauttasaarentiellä noin 20 000 ja Lauttasaaren sillalla noin 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaavassa on annettu ympäristöhäiriöitä koskevia määräyksiä. Etelään ja itään suuntautuville julkisivuille kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso on enimmillään 63...66 dB. Näille julkisivuille kaavakarttaan on merkitty rakennuksen ulkovaipan melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle. Asunnot tulee suunnitella siten, että ne eivät avaudu yksinomaan niille julkisivuille, joille on kaavassa annettu melua koskeva määräys. Näille julkisivuille suuntautuvat parvekkeet tulee lasittaa asuinviihtyvyyden lisäämiseksi. Kaavassa on määräys, ettei rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa asuntoja. Melumallinnuksen tulosten perusteella rakennuksen pohjoispuolelle saadaan muodostettua ohjeavot alittava ulko-oleskelualue, kun oleskelualueen itäreunaan sijoitetaan vähintään 1,2 metrin korkuinen melulta suojaava rakenne.

Hyväksyttävän sisäilmanlaadun varmistamiseksi kaavassa on nähty tarpeelliseksi määrätä, että asunnot tulee varustaa koneellisella ilmanvaihdolla. Tuloilman sisäänottoa ei tule sijoittaa niille kohdin rakennuksen julkisivua, joille on kaavassa annettu määräys



ulkovaippaan kohdistuvasta melutasosta. Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennuksen yhteyteen, ja poistoilma on johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, teknisen huollon järjestämiseen ja asumisolosuhteisiin

Kaavan toteuttaminen eheyttää kaupunkikuvaa ja täydentää kaupunkirakennetta sekä parantaa asuntojen tarjontaa alueella. Lauttasaarentien varrelle sijoitettu rakennus rajoittaa olemassa olevien asuinrakennusten näkymiä etelään, länteen ja itään samalla tavalla kuin tontilla jo olemassa oleva rakennus. Uudisrakennus tulee rajaamaan tontin pohjoispuolella sijaitsevan rakennuksen näkymiä ylöspäin siten, että uuden asuinrakennuksen vesikaton korkeusasema +23,35 on asemakaavan muutoksessa merkitty 2,75 metriä korkeammaksi kuin olemassa olevan rakennuksen ullakko (+20,6). Suunnittelualueesta länteen näkymät kaventuvat hieman nykyisestä. Maanalaiseen pysäköintiin kulkeva liikenne suuntautuu Pohjoiskaarelle. Rakennuksen pohjakerrokseen on varattu kerrosalaa liiketiloille.

Kaava luo edellytykset melun ja ilmanlaadun ohjearvojen saavuttamiselle tontilla.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alueella sijaitseva alkuperäinen kalliomaasto ja kasvillisuus on merkitty säilytettäväksi. Maanalaisen pysäköinnin vuoksi osa piha-alueesta tulee kannen päälle. Erityistä huomiota suunnittelussa tulee kiinnittää pihakannen ja olemassa olevan maaston liittymäkohtiin, joiden korkeudet saattavat vaihdella.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille rakentamiskustannuksia.

Liikenne

Asuinrakentaminen lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä alueella. Kerrosneliömäärän lisäykseen perustuen liikennemäärän kasvu Pohjoiskaarella ei ole merkittävä nykyisellään noin 1 600 ajoneuvoa/vrk liikennemäärään.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavoitustyö on tullut vireille Säveltäjän Tekijänoikeustoimisto Teosto r.y:n (tontin 31011/1 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 1.3.2010).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 30.1.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä 8.2.–29.2.2012 Lauttasaaren kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13) ja kaupunkisuunnitteluviraston internet sivuilla.

Asemakaavan muutosehdotuksen kerrosala poikkeaa luonnosvaiheessa esitetystä. Kerrosalan määrä oli asemakaavaluonnosta varten teetetyssä luonnossuunnitelmassa laskettu väärin. Kerrosalan määrä on tarkennuslaskennan jälkeen korjattu vastaamaan asemakaavan muutosluonnoksessa esitettyä rakennusala ja korkeutta, jotka eivät muutu luonnoksessa esitetystä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, liikuntaviraston ja ympäristökeskuksen kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Ympäristökeskus ilmoitti, että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää ja ottaa huomioon Lauttasaarentien liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutukset asumiselle.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Asemakaavan muutosehdotukseen on liitetty määräyksiä, jotka koskevat Lauttasaarentien ja Länsiväylän liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutuksia asumiselle.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui 4 mielipidekirjettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse.



Mielipiteet kohdistuivat rakennuksen julkisivujen arkkitehtuuriin, korkeuteen, kokoon, kerrosalaan, varjostavuuteen, sijaintiin rannan puoleisesta rajasta ja näköalojen peittävyyyteen tontin länsipuolella olevasta rakennuksesta. Lisäksi mielipiteet kohdistuivat luonnontilaisten kallioiden säilyttämiseen, erillisen saunarakennuksen tarpeellisuuteen, sijaintiin ja katon korkeuteen tontilla ja laitureiden niiden vaatiman huoltoliikenteen ja pysäköinnin sijoituksiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että esitetyistä mielipiteistä poiketen uuden asuinrakennuksen vesikaton korkeusasema on asemakaavaan merkittynä +23,35 ja siten olemassa olevaan rakennukseen nähden vain 2,75 metriä korkeammalla ja muodostaa näin vastakkaisella puolella sijaitsevan keskenään korkeudeltaan samanarvoisen, selkeän porttiaiheen. Varjotutkimuksen perusteella uuden rakennuksen varjo poikkeaa olemassa olevan rakennuksen varjostuksesta pituuden osalta. Varjo väistyy tontin pohjoispuolella sijaitsevan rakennuksen eteläjulkisivulta kuitenkin samaan aikaan. Rakennus on suunniteltu siten, että sen näkymiä rajaava vaikutus on mahdollisimman vähäinen. Rakennusluvan yhteydessä kaupunkikuvaneuvottelukunta ottaa kantaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sen kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen alueelle. Rakennuksen etäisyys tontin meren puoleisesta rajasta on pieneltä osalta 10 metriä kasvaen 19 metriin, joka on riittävä turvaamaan olemassa oleva kallioalue. Alueella on asemakaavamääräys, jonka mukaan alkuperäinen kalliomaasto, puusto ja kasvillisuus on säilytettävä ja hoidettava siten, että alueen ominaisluonne ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyvät (s). Mielipiteiden vuoksi saunan paikkaa on siirretty ja sijoitettu alemmas (katto +7,8 m). Asemakaavan muutokseen ei sisälly havainnekuvassa esitettyjä laituripaikkoja. Alueen osoittaminen venesatamaksi vaatii lisätutkimuksia ja tarkempaa suunnittelua. Asemakaavan lähtötietona käytetään kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston laatimia liikenneselvityksiä ja -ennusteita.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.5.-18.6.2012. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, kiinteistölautakunta, ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, Helsingin Energia -



liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

Pelastuslautakunnalla, ympäristökeskuksella, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa muutosehdotukseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että alueita palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Lauttasalmen omistaman tontin 31011/1 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Yleisten töiden lautakunta esittää, että tontin liittymisessä katualueeseen on otettava huomioon Lauttasaarentien tulvareitin kulkeminen tontin ja kadun luiskan välistä mereen. Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että liikenne aiheuttaa tontille melu- ja ilmanlaatuongelmia. Asiakirjojen liitteenä ei ole ollut meluselvitystä, mikä on vaikeuttanut meluvaikutusten arviointia. Rakennuksen kahdelle julkisivulle kohdistuva melutaso ylittää 63-66 dB. Kaavassa on esitetty määräykset melun torjumiseksi. Näiltä osin meluntorjunta on hoidettu riittävän hyvin. Ympäristökeskus esittää, että rakennuksen pohjoispuolelle muodostuvan ohjearvot alittavan ulko-oleskelualueen melumääräys tulisi täydentää yksityiskohtaisemmaksi esimerkiksi meluselvityksessä esitetyllä tavalla.

Vastine

Asemakaavan valmistelun yhteydessä 28.6.2011 laaditun meluselvityksen mukaan selvityskohteen ulko-oleskelualue on sijoitettu rakennusten pohjoispuolelle nykyisen purettavaksi suunnitellun rakennuksen kaivantoon, jolloin rakennukset muodostavat osittaisen suojan Länsiväylältä ja Lauttasaaren sillalta sekä Lauttasaarentieltä tulevalle tieliikenteen melulle. Lisäksi oleskelualueen itäreunaan on suunniteltu rakennettavaksi 1,2 metriä korkea muuri.

Melusuojana toimivaa muuria koskevaa asemakaavamääräystä on lausuntojen johdosta täydennetty.



Asemakaava mahdollistaa Lauttasaarentien suuntaisen tulvareitin suunnittelun. Tontin liittyminen katualueeseen sekä tulvareitin sijainti ja toteutustapa voidaan yksityiskohtaisesti suunnitella vasta osana rakennuslupasuunnittelua.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa selostetaan lausunnot ja vastineet niihin yksityiskohtaisemmin.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehty muutos

Asemakaavamääräystä, joka koskee piha-alueelle rakennettavaa muuria, on täydennetty. Määräys on seuraava: "Alueen osa, joka on kallion päällä, on tuettava muurilla. Muurin tulee olla rapattu. Idän puolella muurin tulee olla meluntorjunnan takia umpinainen ja vähintään 1,2 m korkea". Melu- ja ilmanlaatuselvitys on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi.

Tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se hyväksyi 6.8.2012 Kiinteistö Oy Lauttasalmen kanssa tehtävän sopimuksen. Sopimus on allekirjoitettu 21.8.2012.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 kartta, päivätty 27.3.2012, muutettu 31.8.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 selostus, päivätty 27.3.2012, muutettu 31.8.2012
- 3 Havainnekuva 1
- 4 Havainnekuva 2
- 5 Havainnekuva 3
- 6 Vuorovaikutusraportti 27.3.2012, täydennetty 31.8.2012
- 7 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



10.10.2012

Kaj/7

ja ympäristökeskus

asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 6
Liite 7

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 24.09.2012 § 1050

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31011 tontin nro 1 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 27.3.2012 päivätyn ja 31.8.2012 muutetun piirustuksen nro 12114 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 28.06.2012 § 393

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



HEL 2012-001006 T 10 03 03

Kiinteistökartta G2 P4, Lauttasaarentie 1

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren korttelin nro 31011 tontin nro 1 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12114 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 31011/1 omistaja Kiinteistö Oy Lauttasalmi, jonka koko osakekanta on Säveltäjän Tekijänoikeustoimisto Teosto ry:n omistuksessa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä asuntorakentamismahdollisuuksia ja täydentää kaupunkirakennetta alueella, jolla on olemassa tarvittavat lähipalvelut ja hyvät liikenne yhteydet sekä virkistymismahdollisuudet.

Liikerakennusten (AL) tontti 31011/1 muutetaan asuinkerrostalojen (AK) tontiksi, jolle saa rakentaa kuusikerroksisen (VI) asuinrakennuksen. Tontin rakennusoikeus on 5 070 k-m², joka on nykyiseen nähden 1 747 k-m² enemmän. Asuinrakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 70 k-m² liike-, toimisto- ja julkista palvelutilaa. Liike-, toimisto- ja julkinen tila tulee sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen. Tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Määräys on keskipinta-alatyöryhmän mukainen. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma).

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Lauttasalmen omistaman tontin 31011/1 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



10.10.2012

Kaj/7

kirsi.federley(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 5.6.2012

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteessä 1.

Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Yleissuunnitteluinsinööri, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Yleisten töiden lautakunta 29.05.2012 § 295

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Tontin liittymisessä katualueeseen on huomioitava, että Lauttasaarentien tulvareitti kulkee tontin ja kadun luiskan välistä mereen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 08.05.2012 § 153

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund



Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 08.05.2012 § 74

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Lauttasaaren (31.ko) tontin 31011/1 asemakaavan muutosehdotusta nro 12114.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.03.2012 § 124

HEL 2012-001006 T 10 03 03

Ksv 0830_5, Lauttasaarentie 1, karttaruutu G2/F4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 27.3.2012 päivätyyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31011 tontin 1 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12114 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.



10.10.2012

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli *****
- laskutus, hallintokeskus *****
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto *****

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141
paula.a.kinnunen(a)hel.fi
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Taina Mattila, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37319
taina.mattila(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566